

## ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

## Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 29730-2025

|                    |   |                        |
|--------------------|---|------------------------|
| Medewerker         | : | Mirjam Beulenkamp      |
| Team               | : | Ruimtelijke Realisatie |
| Datum              | : | 3 juli 2025            |
| Portefeuillehouder | : | wethouder Marcel Blind |

|                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BIJLAGEN:</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek Kletterstraat 7<br><input checked="" type="checkbox"/> Presentatie schets woning                                                                                                                     |
| <b>AFSTEMMING MET</b><br><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering<br><input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Landschap<br><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar<br><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk |
| <b>ONDERWERP</b><br>Het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw aan de Kletterstraat op de locatie naast nummer 7 te Olst in het kader van de KGO-regeling                                                                                                       |

### BESLUIT burgemeester en wethouders

- In principe medewerking te verlenen aan het plan voor het toevoegen van een tweede woning van 750 m<sup>3</sup> met schuur van 100 m<sup>2</sup> op de locatie naast Kletterstraat 7.
- De ontwikkeling planologisch mogelijk te maken door een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel te verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
  - De provincie kan instemmen met deze herontwikkeling.
  - De nieuwe woning wordt stedenbouwkundig als passend beoordeeld.
  - Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Dit geldt voor zowel de nieuwe als de bestaande woning
  - Inzet van sloopmeters (859m<sup>2</sup>) door de sloop van landschapsontsierende bebouwing op de volgende locaties:
    - gemeente Deventer Vulikerweg Diepenveen (450 m<sup>2</sup>)
    - gemeente Olst-Wijhe Stoombootweg Wijhe (409 m<sup>2</sup>)
  - Gemeente Deventer wordt geïnformeerd over de inzet van de sloopmeters.

### SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders heeft een conceptverzoek ontvangen voor het toevoegen van een tweede woning met bijgebouw binnen de bestaande bijgebouwen op de locatie naast Kletterstraat 7 te Olst.

Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) kan de ontwikkeling worden gerealiseerd. Hiervoor wordt 859 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt op andere locaties binnen de gemeente Deventer (Vulikerweg te Diepenveen) en Olst-Wijhe (Stoombootweg te Wijhe). Het hele perceel wordt landschappelijk ingepast. Het college van burgemeester en wethouders besluit, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

## AANLEIDING

De initiatiefnemer heeft op 1 juni 2021 een email van de gemeente ontvangen, waarin is medegedeeld dat het realiseren van een extra woning op basis van het provinciale KGO beleid mogelijk is. Voorwaarden die voor deze ontwikkeling zijn aangegeven:

- sloop van ten minste 850 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bebouwing elders binnen de gemeente;
- de slooplocatie is minder geschikt om een nieuwe woning te ontwikkelen
- stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast
- een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup>

De gemeente heeft destijds geadviseerd op zoek te gaan naar een slooplocatie en daarna een ontwikkelplan op te stellen. Inmiddels heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het toevoegen van een tweede woning met bijgebouw op de locatie naast Kletterstraat 7 te Olst. Het perceel van de nieuw te bouwen woning heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming Agrarisch met waarden -natuur- en landschapswaarden en waarde archeologie – 1. De bestaande woning heeft al een woonfunctie.

Het plan is een nieuwe woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van niet meer dan 100 m<sup>2</sup> te realiseren naast de bestaande woning aan de Kletterstraat 7. Het erf van zowel de bestaande als de te realiseren woning worden landschappelijk ingepast. Het erfinrichtingsplan rondom de nieuwe woning is goedgekeurd door de adviseur Landschap. Het bestaande erf vraagt nog aandacht en verbetering. Dit moet worden verwerkt in het erfinrichtingsplan, dat door ons moet worden goedgekeurd.

## BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het toevoegen van een nieuwe woning met schuur in het kader van de KGO-regeling. En het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie via een BOPA in procedure te brengen.

## KADER

Omgevingswet (Ow)

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is onderdeel in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (verder te noemen omgevingsplan Olst-Wijhe)

Woonvisie

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

## ARGUMENTEN VOOR

### *Geldend planologisch kader*

Het perceel aan de Kletterstraat 7 te Olst ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan Olst-Wijhe. Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) heeft het perceel van de nieuw te bouwen woning de bestemming Agrarisch met waarden -natuur- en landschapswaarden en waarde archeologie -1. De bestaande woning heeft de bestemming Wonen. Het initiatief, waarbij het de wens is om een extra woning met schuur te realiseren, is in strijd met het omgevingsplan Olst-Wijhe. Om dit mogelijk te maken in het omgevingsplan zal een planologische procedure (BOPA) moeten worden doorlopen.

### *KGO-beleid*

Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving.

Voor de herontwikkeling zal er 859 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op twee locaties worden gesloopt, waarmee dit tot een kwaliteitswinst elders leidt. Dit betreft de locaties Stoombootweg in Wijhe (409 m<sup>2</sup>) en Vulikerweg in Diepenveen (450 m<sup>2</sup>). In juni 2021 heeft initiatiefnemer een toezegging gekregen dat wij willen meewerken aan voorliggend plan. Daarom toetsen we nog aan het “oude” KGO-beleid van de provincie en niet aan onze eigen handreiking. Met het voorgenomen plan zal kwaliteitswinst worden behaald en past daarmee binnen het provinciale KGO-beleid.

#### *Toestemming provincie*

Het plan is een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied van Olst-Wijhe daarvoor hebben we het plan ter beoordeling aan de provincie voorgelegd. De provincie is akkoord met deze ontwikkeling.

#### *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Ook moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het plangebied is omgeven door woningen en agrarisch gebied. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daartoe behoren in ieder geval een quickscan flora en fauna, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

Als het definitieve erfinrichtingsplan wordt goedgekeurd en de onderzoeken geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren, voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarden. Daarom stellen wij voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan om een woning met schuur te realiseren op de locatie aan de Kletterstraat naast nummer 7 te Olst.

#### ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing

#### RISICO'S

Voor het verlenen van de BOPA wordt een nadeelcompensatie overeenkomst opgesteld. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

#### FINANCIËN

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een nadeelcompensatie overeenkomst voor derden worden gesloten. De kosten voor het in procedure brengen van het plan worden verhaald via de legesverordening.

#### DUURZAAMHEID

Niet van toepassing

#### PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Ook wordt in het kader van de ruimtelijke procedure de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen.

#### COMMUNICATIE

Niet van toepassing

#### PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en een overeenkomst voor nadeelcompensatie gereed gemaakt. De BOPA ligt na publicatie voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om bezwaar tegen het plan in te dienen.